

Il Portafoglio Immobiliare del Fondo Ippocrate



FIRST ATLANTIC
REAL ESTATE SGR





I.	Il Portafoglio Immobiliare del Fondo Ippocrate	
✓	Caratteristiche Principali	pag. 3
✓	Evoluzione del Fondo	pag. 5
✓	Top Asset	pag. 6
II.	Annex	
✓	Elenco degli Immobili del Fondo	pag. 11

Caratteristiche Principali 1/2



- Il Fondo Ippocrate è stato creato il **2 marzo 2007** con la finalità di acquisire per la Fondazione Enpam un **patrimonio immobiliare di pregio** che mantenesse un **valore stabile** nel tempo offrendo al contempo un **rendimento interessante** per il quotista
- Il **profilo di rischio/rendimento** scelto per il fondo è di tipo **Core**, caratterizzato da un livello di **rischio contenuto** e **rendimenti stabili** nel tempo
- Per conseguire tale obiettivo è stata definita una **composizione del portafoglio immobiliare equilibrata e differenziata**
 - **tipologia di immobili:** immobili a reddito
 - **destinazione d'uso:** prevalentemente uffici e in misura residuale altre destinazioni d'uso (e.g. logistica)
 - **localizzazione:** in prevalenza immobili ubicati a Roma e Milano e in ogni caso in aree di primario interesse immobiliare
- Nella **selezione degli immobili** del fondo è stata dedicata particolare attenzione alle caratteristiche fondamentali degli asset
 - **qualità e caratteristiche tecniche** degli immobili: prevalentemente immobili di Classe A
 - **ubicazione:** in prevalenza in zone centrali e semicentrali delle principali città italiane e in generale in contesti adatti alla destinazione d'uso dell'immobile
 - **situazione locativa:** elevato tasso di occupazione, contratti di durata superiore alle medie di mercato, conduttori di primario standing (e.g. ENI, Ministero dell'Università e Ricerca, Total, Barclays, ecc.)
- Ad oggi sono stati acquisiti **20 immobili** per un valore totale di circa **€1,4 mld**, con l'obiettivo di raggiungere a breve la dimensione prevista pari a **€2 mld**
- La durata del fondo, fissata in **15 anni** e prorogabile sino a **30 anni**, consente di sfruttare a pieno le opportunità di valorizzazione degli immobili nel rispetto delle prerogative della Fondazione Enpam

Caratteristiche Principali 2/2



Denominazione del Fondo

Ippocrate

Natura del Fondo

Il Fondo IPPOCRATE è un Fondo Comune di Investimento Immobiliare Riservato di tipo Chiuso, istituito ai sensi dell'art. 12-bis del D.M. n. 228/1999. La partecipazione al fondo è consentita esclusivamente ad Investitori Qualificati

Data avvio del Fondo

2 marzo 2007

Patrimonio immobiliare

20 immobili per un valore complessivo pari a circa €1.372 mln¹

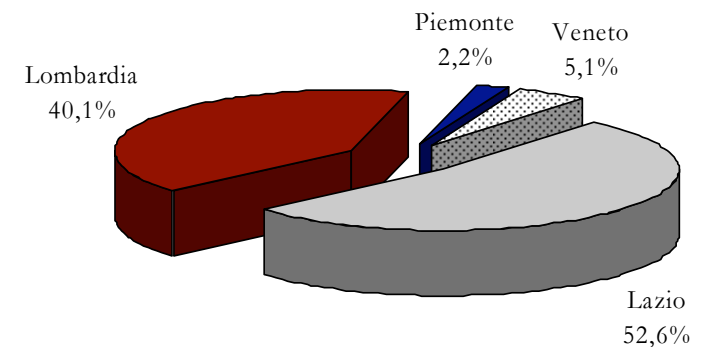
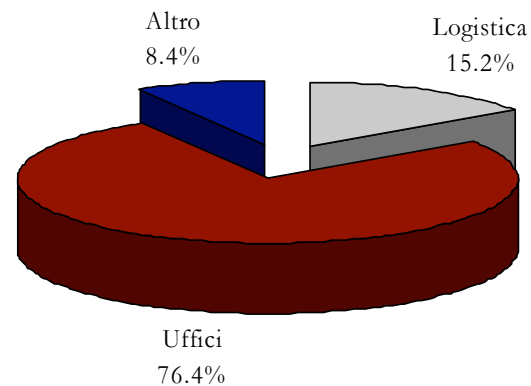
Grado utilizzo indebitamento (leverage)

Non utilizzato

Durata

La durata del fondo è fissata in 15 anni, prorogabile sino al limite massimo consentito dalla normativa vigente pari a 30 anni (oltre eventuale "periodo di grazia")

Suddivisione del patrimonio immobiliare per destinazione d'uso ed area geografica



Note:

¹.Corrispondente alla valutazione dell'esperto indipendente al 30/06/2010.

Evoluzione del Fondo



La redditività complessiva corrente del fondo è pari a oltre il 6,3%



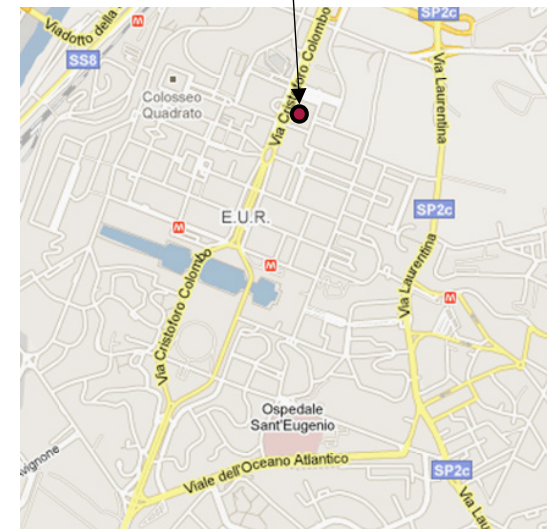
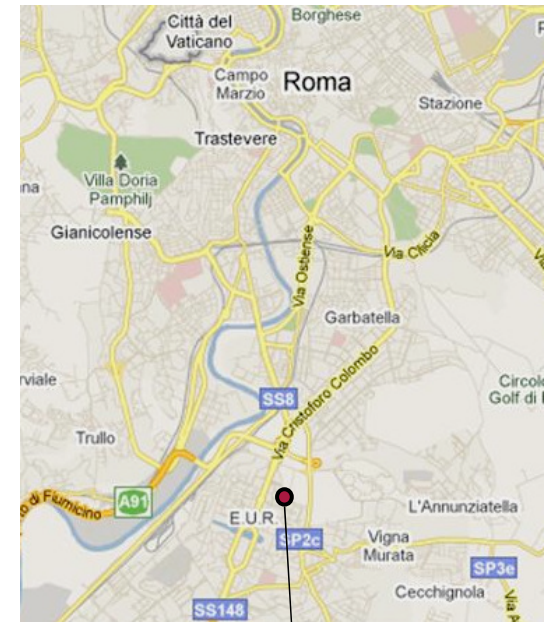
Top Asset - Piazza Kennedy, Roma



Descrizione immobile: L'immobile ad uso uffici, costruito nel 1939 presso il Centro Direzionale EUR, è stato recentemente oggetto di una ristrutturazione integrale (2004-2008). L'edificio si sviluppa su 5 piani fuori-terra ed uno interrato con una superficie lorda di circa 40.000 mq e 70 posti auto coperti

Situazione Locativa: L'immobile è occupato dal Ministero dell'Istruzione, Università e Ricerca (MIUR) in regime di indennità di occupazione. Sono in corso negoziazioni per il rinnovo del contratto di locazione

Ubicazione: L'immobile si inserisce nel contesto terziario-direzionale del quartiere dell' EUR di Roma e usufruisce di ottima accessibilità sia ai mezzi pubblici di superficie che sotterranei



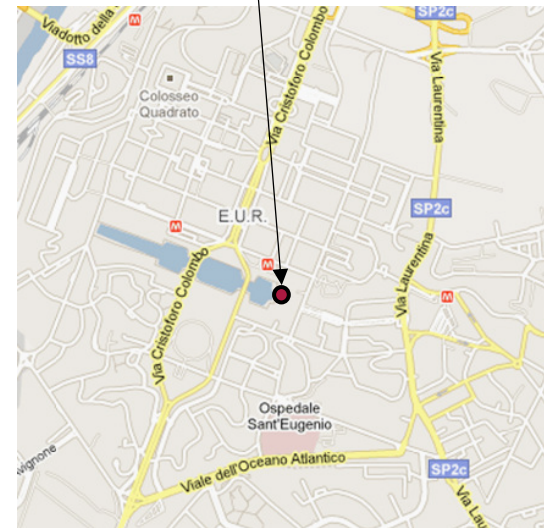
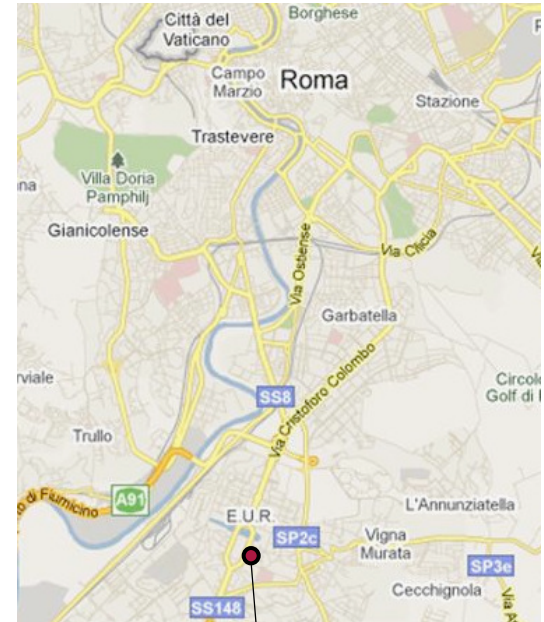
Top Asset - Piazza Mattei, Roma



Descrizione immobile: L'immobile ad uso uffici, costruito nel 1957 presso il Centro Direzionale EUR, è stato recentemente oggetto di una ristrutturazione integrale (2007-2008). L'edificio si sviluppa su 21 piani fuori-terra e 2 interrati con una superficie lorda di circa 37.000 mq e 608 posti auto

Situazione Locativa: L'immobile, interamente locato al Gruppo ENI, costituisce l'headquarter della società

Ubicazione: L'immobile si inserisce nel contesto terziario-direzionale del quartiere dell' EUR di Roma e usufruisce di ottima accessibilità sia ai mezzi pubblici di superficie che sotterranei



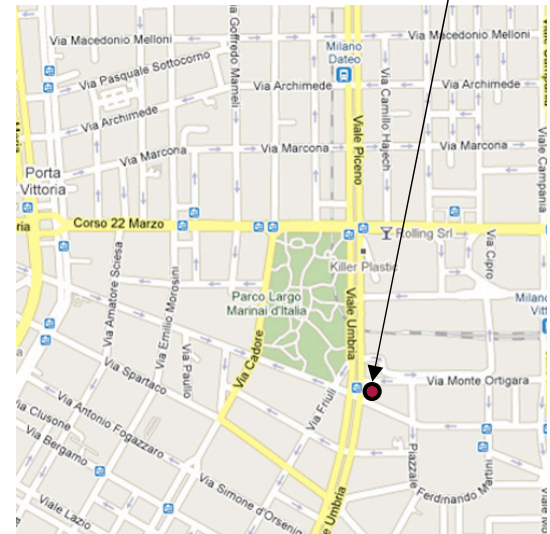
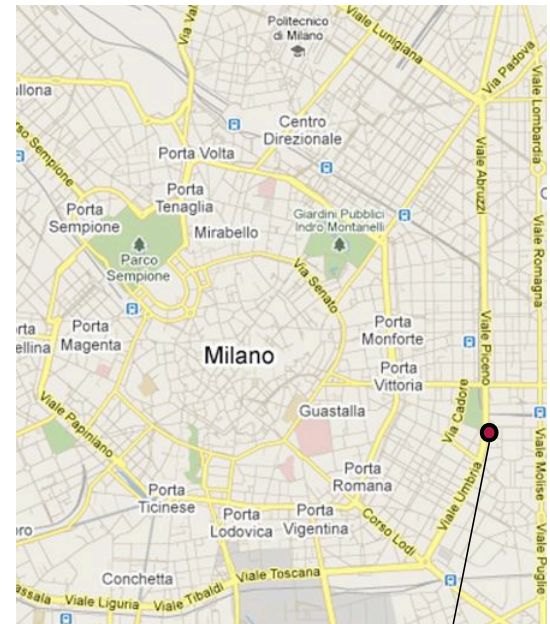
Top Asset - Via Arconati, Milano



Descrizione immobile: L'immobile ad uso uffici, costruito nel 1964, è stato oggetto di una ristrutturazione integrale nel 2002. Il complesso è costituito dall' Edificio A, che si sviluppa su 8 piani fuori-terra e 2 interrati, e dall'Edificio B, che si sviluppa su 5 piani fuori-terra e 3 interrati, con una superficie lorda complessiva di circa 12.000 mq e 66 posti auto coperti

Situazione Locativa: Il complesso è locato a due conduttori di primario standing, Total Italia SpA (Edificio A) e Barclays Bank Plc (Edificio B)

Ubicazione: Il complesso è situato a Milano in una zona semicentrale attualmente oggetto di riconversione urbanistica e usufruisce di ottima accessibilità sia ai mezzi pubblici di superficie che sotterranei



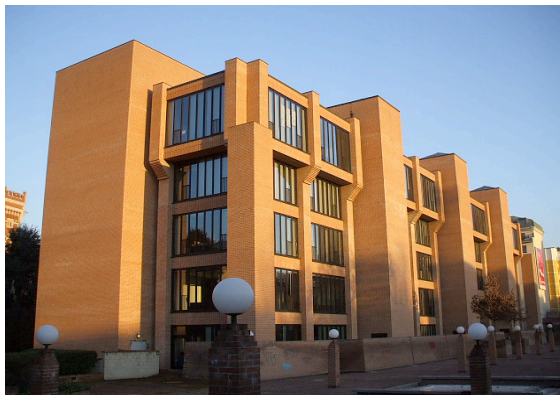
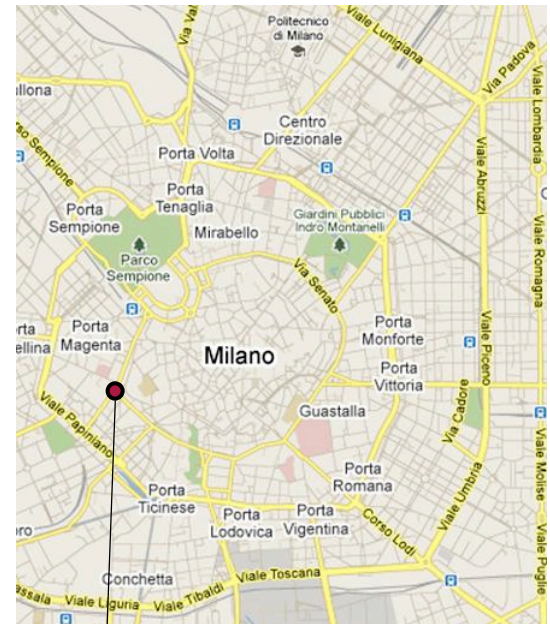
Top Asset - Via Olona, Milano



Descrizione immobile: L'immobile ad uso uffici, costruito nel 1989, è stato oggetto di una ristrutturazione integrale nel 2000. L'edificio si sviluppa su 7 piani fuori-terra e 7 interrati con una superficie lorda di circa 26.000 mq e 300 posti auto coperti

Situazione Locativa: L'immobile, completamente locato, è affittato a conduttori di primario standing, tra i quali si annoverano Società Gènere SA, Banca Immobiliare SpA (ABI), ecc.

Ubicazione: L'immobile è situato nel centro di Milano in zona Università Cattolica e usufruisce di ottima accessibilità sia ai mezzi pubblici di superficie che sotterranei



IV. Annex – Elenco degli Immobili del Fondo



Elenco dei Beni Immobili e Diritti Reali detenuti dal Fondo										
N.	Descrizione ed ubicazione	Città	Regione	Tipologia	Data di Costruzione (1)	Destinazione d'uso Prevalente	Superficie Lorda Locabile (2)	Contratto di Locazione		
								Tipologia	Scadenza (3)	Locatario
Lombardia										
1	Via Filzi 25	Milano	Lombardia	Cielo Terra	1959	Uffici	8.328	Non abitativo (6+6)	Dal 01/07/2013 al 30/06/2015	Imprese private
2	Via Arconati 1	Milano	Lombardia	Cielo Terra	1964	Uffici	11.898	Non abitativo (6+6)	Dal 01/07/2015 al 30/06/2017	Imprese private
3	Via Olona 2	Milano	Lombardia	Cielo Terra	1989	Uffici	25.976	Non abitativo (6+6)	Oltre il 01/07/2019	Imprese private
4	Via Temolo 4	Milano	Lombardia	Cielo Terra	1996	Uffici	7.167	Non abitativo (6+6)	Dal 01/07/2015 al 30/06/2017	Imprese private
5	P.zza Vanoni 1 (1° Palazzo Uffici)	San Donato Mil.	Lombardia	Cielo Terra	1956	Uffici	39.943	Non abitativo (9+6)	Oltre il 01/07/2019	Gruppo ENI
6	P.zza Boldrini 1 (2° Palazzo Uffici)	San Donato Mil.	Lombardia	Cielo Terra	1961	Uffici	37.613	Non abitativo (9+6)	Oltre il 01/07/2019	Gruppo ENI
7	Via Salvo (Mensa)	San Donato Mil.	Lombardia	Cielo Terra	1963	Mensa	4.919	Non abitativo (6+6)	Fino al 30/06/2011	Gruppo ENI
8	Via Maritano 26 (Lab Bolgiano)	San Donato Mil.	Lombardia	Cielo Terra	1980	Lab. Ricerca	70.521	Non abitativo (6+6) (9+6)	Dal 01/07/2017 al 30/06/2019	Gruppo ENI
9	Via Milano 6/8	San Donato Mil.	Lombardia	Cielo Terra	2002	Uffici	14.911	Non abitativo (6+6)	Dal 01/07/2015 al 30/06/2017	Imprese private
Lazio										
10	P.zza Kennedy 20	Roma	Lazio	Cielo Terra	1960	Uffici	40.516	Non abitativo (6+6)	Fino al 30/06/2011	M.I.U.R.
11	P.zza Mattei 1	Roma	Lazio	Cielo Terra	1960	Uffici	37.167	Non abitativo (9+6)	Oltre il 01/07/2019	Gruppo ENI
12	P.zza Industria 40/46	Roma	Lazio	Cielo Terra	1963	Uffici	41.538	Non abitativo (6+6)	Dal 01/07/2013 al 30/06/2015	Imprese private
13	Via Tintoretto 432	Roma	Lazio	Cielo Terra	2004	Uffici	15.041	Non abitativo (6+6)	Dal 01/07/2017 al 30/06/2019	Regione Lazio/ Imp.



Elenco dei Beni Immobili e Diritti Reali detenuti dal Fondo										
N.	Descrizione ed ubicazione	Città	Regione	Tipologia	Data di Costruzione (1)	Destinazione d'uso Prevalente	Superficie Lorda Locabile (2)	Contratto di Locazione		
								Tipologia	Scadenza (3)	Locatario
14	Via Costi 90	Roma	Lazio	Cielo Terra	1975	Logistica/Grand e distribuzione	69.496	Non abitativo (12+6)	Oltre il 01/07/2019	Gruppo Tuo
15	Via Serafico 107	Roma	Lazio	Cielo Terra	1975	Uffici	12.666	Non abitativo (6+6)	Oltre il 01/07/2019	Lazio Service
16	Via Serafico 121	Roma	Lazio	Cielo Terra	1973	Uffici	21.884	Non abitativo (6+6)	Oltre il 01/07/2019	Lazio Service
Piemonte										
17	S.P.Bellinzago km 5	Cameri (No)	Piemonte	Cielo Terra	2001	Logistica	52.625	Non abitativo (6+6)	Dal 01/07/2013 al 30/06/2015	Imprese private
Veneto										
18	Via Mazzanta	Oppeano (Vr)	Veneto	Cielo Terra	2007	Logistica	15.834	Non abitativo (6+6)	Dal 01/07/2017 al 30/06/2019	Imprese private
19	Via Busoni	Oppeano (Vr)	Veneto	Cielo Terra	2007	Logistica	44.455	Non abitativo (6+6)	Oltre il 01/07/2019	Imprese private
20	Via Maffei	Oppeano (Vr)	Veneto	Cielo Terra	2007	Logistica	48.389	Non abitativo (6+6)	Oltre il 01/07/2019	Imprese private
Totale							620.887			

Nota 1: Per "Data di Costruzione" si intende l'anno del rilascio della licenza edilizia di costruzione dell'immobile.

Nota 2: Per "Superficie Lorda Locabile" si intende la superficie lorda non ponderata comprensiva delle murature di pertinenza, data dalla somma di Superficie Fruibile (somma di tutte le superfici interne dell'immobile ad eccezione di scale, ascensori, locali tecnici, cavedi) e superficie dei parcheggi.

Nota 3: Per Immobili monoconduttore o assimilabili la Superficie Lorda Locabile risulta coincidente con la Superficie Lorda dell'immobile stesso.

Per "Scadenza Contratto" si intende quella finale del contratto, considerati anche eventuali rinnovi intersorsi e/o le disdette pervenute (esempio: per un contratto ad uso uffici di 6+6 anni è stato preso a riferimento il 12° anno).

Per gli immobili con più conduttori il metodo di calcolo usato per il posizionamento nelle fasce di scadenza, indipendentemente dal rapporto giuridico in essere, consiste nella media ponderata della vita residua delle posizioni in essere sul singolo immobile, usando come peso il canone derivante dai contratti in essere alla data di rilevamento.